

OFICINAS VS. DEPARTAMENTOS

BUENOS AIRES | T3 2022

INFORME CONJUNTO CON **REPORTE INMOBILIARIO**



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

OFICINAS VS. DEPARTAMENTOS

BUENOS AIRES | T3 2022

Entre las diferentes alternativas de inversión que ofrece el rubro inmobiliario, la locación de oficinas y el alquiler residencial son las dos opciones más habituales. En este informe, Cushman & Wakefield y Reporte Inmobiliario analizan el comportamiento de estos dos segmentos del mercado durante los últimos años a partir de datos relevados por cada empresa, con el objetivo de comprender las diferencias entre ellos.

El mercado de alquiler

En contextos inflacionarios, resulta muy compleja la comparación de precios de alquileres medidos en pesos argentinos a lo largo del tiempo, más aún cuando la inflación reflejó un alza considerable en los últimos meses. Por esta razón, solo se puede hacer un análisis real actualizando las cifras históricas para que sean vistas como valores constantes y comparables en el tiempo.

PRECIO DE ALQUILER MENSUAL



Continúa la tendencia en el mercado de oficinas. Luego de varios periodos de crecimiento, se alcanzó un punto de inflexión: la estabilidad del tipo de cambio oficial y la suba sostenida del índice de inflación provocaron una retracción en el precio pedido que, medido en pesos a valores constantes, ha acumulado una suba de solo 10% desde 2014.

Por otro lado, en el segmento de departamentos, se percibe una marcada recuperación del valor de alquiler en los primeros tres meses del año, atribuible al impacto provocado por las limitaciones en la periodicidad de actualización del precio inicial impuestas por la nueva ley de alquileres en conjunto con una expectativa de aceleración de la inflación.

En cuanto al tercer trimestre, se percibió un incremento interanual en el valor locativo de los departamentos de 17 % y de 10 % para las oficinas, mientras que las variaciones interanuales resultaron en los siguientes valores: la inflación llegó al 66 %, el RIPTE (Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores) a 51 % y el tipo de cambio oficial solo se incrementó un 16 %, mostrando de forma clara la influencia que tiene en el mercado de oficinas corporativas.

Por último, a pesar de la situación mencionada anteriormente, se están generando oportunidades de inversión, ya que el tipo de cambio, que se mantiene estable desde 2020, y el excedente de pesos por parte de grandes empresas ante la restricción a la compra de dólares, han provocado un escenario en el cual grandes firmas continúan invirtiendo en la compra de oficinas, superando, al cierre del tercer trimestre del año, los USD 400 millones.

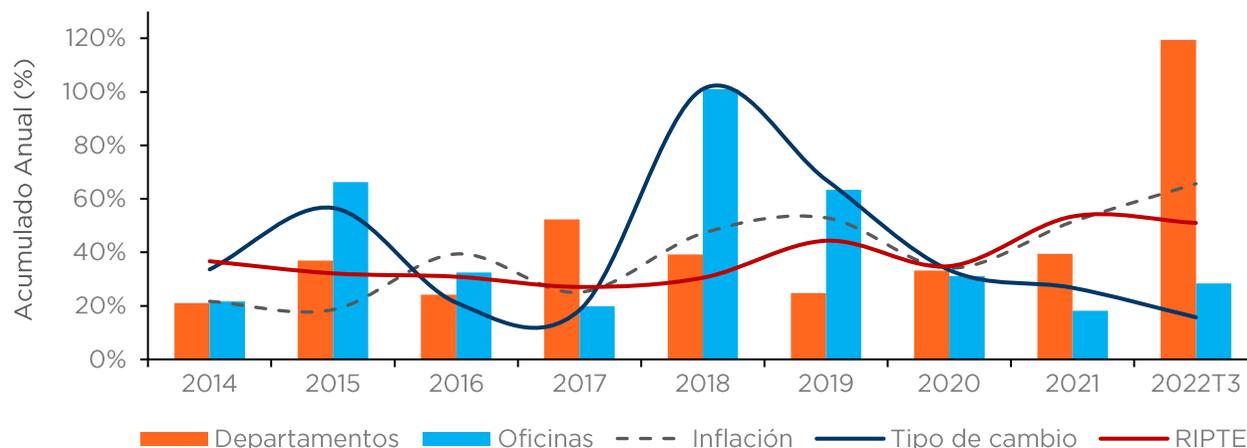
VALOR DE ALQUILER AJUSTADO POR INFLACIÓN (A VALORES CONSTANTES)



VARIACIÓN DE ALQUILER ACUMULADA DESDE 2014

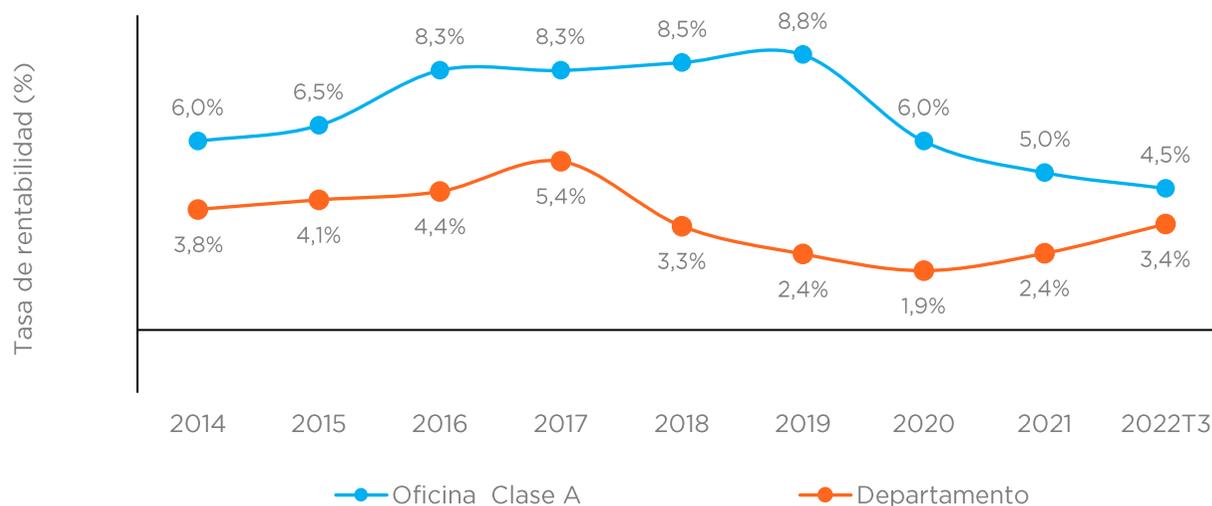


VARIACIÓN PORCENTUAL ANUAL DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES



La estabilidad en el tipo de cambio oficial hace que, por tercer año consecutivo, el incremento anual en el alquiler de las oficinas quede por debajo del índice de inflación. Por el contrario, los departamentos, como consecuencia del aumento del riesgo y el régimen de actualización impuesto por la nueva ley de alquileres, muestran un incremento por sobre el índice de inflación, mostrando un marcado buen comportamiento con respecto a los años anteriores.

RENTABILIDAD ANUAL



En el mercado de oficinas, las ventas se están produciendo en pesos al tipo de cambio MEP, mientras que las rentas se perciben, en gran parte, al tipo de cambio oficial. Esto genera una compresión en la tasa de retorno que llega al 4,5 %.

El mercado residencial experimenta una recomposición en el precio pedido con una consecuente recuperación en la tasa de retorno anual, que se acerca en este trimestre a la tasa de retorno de oficinas.

VARIACIÓN PORCENTUAL ANUAL DEL PRECIO DE LOS ALQUILERES

TASA DE RETORNO
OFICINAS

4,5 %



VARIACIÓN
PRECIO DE ALQUILER
Ajustado por
INFLACIÓN

(2014 - T3 2022)



“ Pese a la baja en el precio de alquiler pedido de las oficinas, continúa la oportunidad de resguardo de valor en este segmento del mercado. La tasa de retorno percibe una leve suba de 0,5 puntos porcentuales. Los espacios premium son los activos que predominan en la elección de inversión por el momento, ya que ofrecen tasas de retorno que superan los promedios del total del mercado. ”

TASA DE RETORNO
DEPARTAMENTOS

3,4 %



VARIACIÓN
PRECIO DE ALQUILER
Ajustado por
INFLACIÓN

(2014 - T3 2022)



“ La evolución de los precios de alquiler residenciales es positiva, esto se debe en parte a las actualizaciones dadas por la ley de alquileres y a ciertos factores sociales. Con una rentabilidad anual en incremento y una tasa de retorno en alza, continúa la disparidad entre el mercado locativo pesificado, que se ajusta en relación con el impacto de la devaluación, mientras que el mercado de compraventa dolarizado continúa más inelástico. ”



Carolina Wundes

Market Research
Coordinator
Cushman & Wakefield



José Rozados

Presidente
Reporte Inmobiliario

PARA OBTENER MÁS INFORMACIÓN
CONTACTATE CON NOSOTROS:

Carolina Wundes

Market Research Coordinator
Cushman & Wakefield
carolina.wundes@sa.cushwake.com

José Rozados

Presidente
Reporte Inmobiliario
joserozados@reporteinmobiliario.com



SOBRE CUSHMAN & WAKEFIELD



Cushman & Wakefield, empresa global de servicios inmobiliarios corporativos, se fundó en New York en 1917. En el año 2000 se estableció la filial Argentina y luego la de Chile. A partir del 2015, ambas se unieron a Brasil, Perú y Colombia para operar de forma regional.

Cushman & Wakefield Southern Cone ofrece una amplia gama de servicios premium orientados a corporaciones e inversores. La compañía se distingue por la excelencia en la atención al cliente, regida por estándares de calidad internacionales y un equipo de profesionales altamente capacitados.



argentina@sa.cushwake.com

www.cushman.com.ar

SOBRE REPORTE INMOBILIARIO

REPORTE INMOBILIARIO

Creada en 2003, Reporte Inmobiliario es una plataforma digital que cuenta con información relacionada con el Real Estate de Sudamérica. Su misión es informar a los usuarios de manera simple y concreta acerca de todas las variables del sector inmobiliario, con el objetivo de transmitir

los conceptos básicos del negocio, para lograr un mercado más libre y transparente. De manera independiente y sin compromiso con ningún operador del mercado, difunde índices, estadísticas, herramientas y artículos, y brinda la posibilidad de publicar propiedades sin costo.



info@reporteinmobiliario.com

www.reporteinmobiliario.com